

Số : *497* /QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày *05* tháng *3* năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu chức năng 6-2,
Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 704/QĐ-TTg ngày 12/5/2014 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Lạt và vùng phụ cận đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Tiếp theo Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 13/6/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm, thành phố Đà Lạt, tỷ lệ 1/2.000 (3 vị trí thu hút đầu tư);

Xét Tờ trình số 10/TTr-BQL ngày 11/01/2021 của Ban quản lý khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm và Tờ trình số 211/TTr-SXD ngày 05/02/2021 (kèm theo báo cáo thẩm định số 29/SXD-QHKT ngày 05/02/2021) của Sở Xây dựng và ý kiến thống nhất của tập thể lãnh đạo UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban ngày 05/3/2021 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng 6-2, Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/500;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng 6-2, Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/500 với nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

a) Vị trí: thuộc phân khu chức năng số 6-2, Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm, thành phố Đà Lạt.

b) Phạm vi: 9,0 ha, gồm 02 khu vực:

- Khu công viên công cộng: 2,94 ha;
- Khu nghỉ dưỡng cao cấp và dịch vụ hỗ trợ: 6,06 ha.

c) Giới cận:

- Phía Bắc: giáp khu chức năng 6-1.
- Phía Đông: giáp hồ Tuyền Lâm.
- Phía Tây: giáp đường giao thông nhánh phải.
- Phía Nam: giáp hồ Tuyền Lâm.

2. Phân khu chức năng: Khu vực quy hoạch 6-2 được chia làm 02 khu chức năng:

a) Khu công viên công cộng (diện tích 2,94 ha):

- Chức năng chủ yếu: công viên công cộng kết hợp với không gian hoa Mai Anh Đào và cây, hoa đặc trưng của địa phương phục vụ nhu cầu tham quan của khách du lịch.

- Bố trí các công trình dịch vụ quy mô nhỏ (ki ốt phục vụ ăn uống, giải khát, chòi nghỉ chân).

b) Khu nghỉ dưỡng cao cấp và dịch vụ hỗ trợ (6,06 ha):

- Chức năng chủ yếu: du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí kết hợp với các dịch vụ hấp dẫn, độc đáo thu hút du khách.

- Bố trí các chòi nghỉ chân và công trình chính tại khu vực này có kiểu dáng kiến trúc độc đáo phù hợp với địa hình và cảnh quan thiên nhiên, phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng kết hợp vui chơi, giải trí.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
A	Khu công viên công cộng	29.400,0	32,7
1	Đất công trình dịch vụ (chòi nghỉ, điểm dừng chân,...)	382,1	0,4
2	Đất rừng	27.908,0	31,0
4	Bãi đỗ xe	365,6	0,4
5	Đường mòn (<1,5m)	744,3	0,8
B	Khu nghỉ dưỡng cao cấp và dịch vụ hỗ trợ	60.600,0	67,3
1	Đất công trình phục vụ nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp dịch vụ (giải trí, dịch vụ khác,...)	2.053,2	2,3
2	Đất công trình phục vụ (chòi nghỉ chân)	52,1	0,1
3	Đất rừng	54.026,6	60,0
4	Đường giao thông	1.788,8	2,0
5	Đường mòn và khu vực nghỉ chân	2.679,3	3,0
	Tổng cộng	90.000,0	100,0

(Chi tiết quy hoạch sử dụng đất theo Phụ lục kèm theo Quyết định này)

4. Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc xây dựng công trình:

a) Khu công viên công cộng (29.400,0 m²):

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
I	Công trình xây dựng có mái che		382,1	1	1,3
1	Ki ốt phục vụ ăn uống, giải khát	3	173,7	1	
2	Chòi nghỉ chân (04 chòi)	1	52,1 x 4 = 208,4	1	
II	Công trình xây dựng không có mái che		365,6	-	1,24
1	Bãi đỗ xe	P	365,6	-	

b) Khu nghỉ dưỡng cao cấp và dịch vụ hỗ trợ (60.600,0 m²):

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
I	Công trình xây dựng có mái che		1.493,7		2,5
1	Công trình nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp dịch vụ (giải trí, dịch vụ khác,...)	2	1441,6	3	
2	Chòi nghỉ	1	52,1	1	
II	Công trình xây dựng không có mái che		2.400,4	-	4,0
1	Công trình nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp dịch vụ (giải trí, dịch vụ khác,...)	2	611,6	-	
2	Đường giao thông	-	1.788,8	-	

c) Chỉ tiêu quản lý quy hoạch toàn bộ khu vực: Tổng diện tích tác động ≤ 4.641,8 m² cụ thể:

- Công trình có mái che (tính trên hình chiếu bằng công trình) ≤ 1.875,8m², tỷ lệ tác động ≤ 2,1 %.

- Công trình không mái che ≤ 2.766,0 m², tỷ lệ tác động ≤ 3,1 %.

- Tầng cao: Công trình nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp dịch vụ: ≤ 03 tầng (bao gồm cả tầng áp mái và tầng bán hầm); các công trình còn lại: 01 tầng.

- Chỉ giới xây dựng công trình: cách lộ giới đường vòng hồ Tuyền Lâm ≥ 10 m và ≥ 1,5 lần chiều cao công trình; cách ranh đất của dự án ≥ 10 m; cách đường tụ thủy ≥ 20m (tính từ tim đường tụ thủy); cách mặt nước hồ Tuyền Lâm ≥ cao độ địa hình +1.382,0 (vùng bảo vệ I) và đảm bảo ≥ 30 m so với cao độ +1.379,5.

d) Quản lý bảo vệ rừng: hạn chế tối đa việc chặt hạ cây rừng và xây dựng công trình trên diện tích đất có rừng, không tác động đến rừng tự nhiên, đảm bảo quy định hạn chế tối đa việc chuyển mục đích sử dụng rừng tự nhiên theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật của dự án:

a) San nền: tận dụng tối đa địa hình, bảo vệ cảnh quan, môi trường, không san gạt địa hình theo diện rộng mà chỉ san gạt cục bộ theo từng hạng mục công trình và đảm bảo tỷ lệ tác động cho phép của công trình có mái che, không mái che; không làm thay đổi hệ thống suối tự nhiên đã hình thành trong khu vực. Khối lượng đào, đắp của khu vực được xác định cụ thể tùy theo chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc quy định cho từng hạng mục công trình xây dựng.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: kết nối với tuyến đường nhánh phải của Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm.

- Giao thông đối nội: đường nội bộ có bề rộng 3,5m liên kết các khu chức năng và các tuyến đường mòn đi dạo có bề rộng 1,2 - 1,4m,.

- Bãi đậu xe dưới tán rừng: sử dụng tấm nhựa hoặc vật liệu khác thân thiện với môi trường để lát trên cỏ (có lỗ để cỏ mọc xuyên qua).

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước chung của khu du lịch hồ Tuyền Lâm.

- Nước phòng cháy chữa cháy: nguồn được lấy từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt, hệ thống cấp nước chữa cháy được bố trí theo quy định hiện hành.

- Tổng lưu lượng nước cấp cho khu quy hoạch khoảng 70 m³/ngày đêm và nước dự trữ cấp cho chữa cháy khoảng 350 m³/ngày đêm.

d) Thoát nước:

- Nước mưa và nước mặt được thu gom vào hệ thống mương, cống bố trí dọc đường giao thông dẫn về khe suối, khe tụ thủy, hệ thống thoát nước mặt độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thu gom về nhà máy xử tập trung của dự án, sau khi xử lý đạt chuẩn theo quy định để tái sử dụng và thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu du lịch Tuyền Lâm; công suất của nhà máy xử lý nước thải tập trung 700 m³/ngày đêm.

đ) Cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

- Sử dụng nguồn cung cấp điện chung của khu du lịch hồ Tuyền Lâm. Quy trình đấu nối vào lưới điện tuân thủ theo quy định hiện hành. Tổng công suất cung cấp cho toàn khu vực khoảng 420 kVA.

- Chiếu sáng: xây dựng mạng lưới cấp điện chiếu sáng đi ngầm dọc theo hệ thống đường giao thông.

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là một hệ thống được đấu nối vào mạng viễn thông của khu vực, đáp ứng nhu cầu về các dịch vụ như: truyền hình cáp, điện thoại, internet,... Cấp thông tin liên lạc được lắp đặt ngầm dọc theo tuyến đường giao thông và có ống HDPE chịu lực bảo vệ.

e) Xử lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn là 1,2 tấn/ngày.
- Chất thải rắn từ các khu chức năng phải được phân loại, thu gom thường xuyên trong ngày, sau đó chuyển đến điểm tập kết tại từng khu vực, thu gom và đưa đi xử lý theo quy định, đảm bảo vệ sinh môi trường.

g) Về giải pháp giảm thiểu tác động môi trường:

- Tuyên truyền ý thức bảo vệ môi trường, quy định nơi đổ rác đúng quy định cho mọi người trong khu quy hoạch. Trồng thêm cây xanh tại các khu vực đất trống, bảo vệ rừng.

- Trong quá trình lập hồ sơ thiết kế thi công và triển khai thực hiện cần triệt để tận dụng địa hình tự nhiên. Trường hợp phải san gạt địa hình, yêu cầu chỉ san gạt cục bộ tại từng vị trí đặt công trình, không san gạt theo diện rộng; không tác động đến rừng tự nhiên, hạn chế tối đa tác động đến rừng trồng trong khu vực quy hoạch.

6. Về đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC): Chủ đầu tư xây dựng các công trình trong khu vực quy hoạch có trách nhiệm tổ chức lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, trình cơ quan chức năng thẩm định, phê duyệt theo quy định với các nội dung cơ bản như sau:

- Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, vệ sinh môi trường, điều kiện xã hội của khu vực,...

- Đánh giá diễn biến môi trường khu vực, dự báo, so sánh các tác động môi trường của các phương án quy hoạch trên cơ sở mật độ xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, bố trí các khu chức năng.

- Tổng hợp, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch, đề xuất các khoảng cách ly bảo vệ môi trường cho các khu chức năng, các khu vực cấm xây dựng.

Ngoài một số nội dung trên, các công trình thuộc dự án phải đảm bảo phù hợp với cảnh quan của khu vực, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; giải pháp thi công phải đảm bảo an toàn cho các dự án, công trình lân cận.

(Kèm theo hồ sơ thiết kế quy hoạch do Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng thành phố Hồ Chí Minh (ACCCO) lập, Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số 29/SXD-QHKT ngày 05/02/2021).

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Ban quản lý Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm có trách nhiệm:

- Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, phối hợp với UBND thành phố Đà Lạt tổ chức công bố quy hoạch được duyệt bằng nhiều hình thức (tổ chức hội nghị công bố tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng; trưng bày công khai thường xuyên bản vẽ tại nơi công cộng, tại cơ quan, đơn vị quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng trên địa bàn các phương trong phạm vi quy hoạch, ...) để các tổ chức cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

- Nghiên cứu triển khai hồ sơ, thủ tục thu hút đầu tư vào các vị trí quy hoạch nêu trên theo quy định hiện hành; báo cáo, đề xuất UBND tỉnh.

- Quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước.

- Chịu trách nhiệm thực hiện đúng các nội dung của Quyết định này và những yêu cầu của cơ quan thẩm định tại văn bản số 29/SXD-QHKT ngày 05/02/2021.

2. Các sở, ngành có liên quan, UBND thành phố Đà Lạt với chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, phối hợp với Ban quản lý Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm quản lý, thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính; Giám đốc Ban quản lý Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm; Chủ tịch UBND thành phố Đà Lạt; Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư bất động sản Việt Tín và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- Cổng thông tin điện tử;
- LĐVP;
- Lưu: VT, XD₂, VX₂.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Hiệp

Phụ lục. Chi tiết quy hoạch sử dụng đất Khu chức năng 6-2, Khu du lịch quốc gia hồ Tuyền Lâm, thành phố Đà Lạt
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 497/QĐ-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2021)

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
A	Khu công viên công cộng		29.400,0	32,7
1	Đất công trình dịch vụ (chòi nghỉ, điểm dừng chân,...)	DV	382,1	0,4
2	Đất rừng		27.908,0	31,0
3.1	Đất rừng tự nhiên	RTN1	21.934,6	24,4
3.2	Đất rừng trồng	RT1	5.973,5	6,6
4	Bãi đỗ xe	P	365,6	0,4
5	Đường mòn (<1,5m)		744,3	0,8
B	Khu nghỉ dưỡng cao cấp và dịch vụ hỗ trợ		60.600,0	67,3
1	Đất công trình nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp dịch vụ (giải trí, dịch vụ khác,...)	ND	2.053,2	2,3
1.1	Diện tích xây dựng có mái che		1.441,6	1,6
1.2	Diện tích xây dựng không có mái che		611,6	0,7
2	Đất công trình phục vụ (chòi nghỉ)	PV	52,1	0,1
3	Đất rừng		54.026,6	60
3.1	Đất rừng tự nhiên	RNT2	5.745,0	6,4
3.2	Đất rừng trồng	RT2	48.281,6	53,6
4	Đường giao thông		1.788,8	2,0
5	Đường mòn và khu vực nghỉ chân		2.679,3	3,0
	Tổng cộng		90.000,0	100,0